

Николаевская Светлана Александровна,  
магистрант юридического института НИУ «БелГУ»

### **Особенности реализации правомочия распоряжения жилым помещением, находящимся в общей собственности**

Изучение данного аспекта начнем с рассмотрения распоряжения жилым помещением, принадлежащим лицам на праве общей долевой собственности. Вопросам распоряжения вещью (в том числе и жилым помещением), находящейся в общей долевой собственности, посвящена ст. 246 ГК РФ. Данная статья устанавливает два правовых предписания: п. 1 ст. 246 ГК РФ указывает, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а в п. 2 ст. 246 ГК РФ дополнительно отмечается, что участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ.<sup>1</sup>

Теперь посмотрим на примере конкретных гражданско-правовых сделок и договоров, когда и в каких ситуациях участники долевой собственности на жилые помещения вправе распоряжаться своими долями.

Для начала обратимся к такому классическому гражданско-правовому договору, как договор купли-продажи. Если речь пойдет о продаже всего жилого помещения (т.е. о переносе права собственности не на долю, а именно на все жилое помещение в целом), указанную сделку смогут совершить только все сособственники без исключений, так как в п. 1 ст. 246 ГК РФ прямо указывается, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Договор купли-продажи в указанной ситуации будет заключен по модели множественности лиц на стороне продавца.

---

<sup>1</sup> Сенчищев В.И. Государственное регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 2019. № 12. С.82-89.

Если одному из долевых собственников каким-то образом все же удастся продать все жилое помещение целиком без получения необходимого согласия на это другого собственника, у последнего появится правовая альтернатива в защите своих субъективных прав. Если потерпевший собственник заинтересован только в истребовании своей доли, он может предъявить виндикационный иск (иск об истребовании) к приобретателю его доли либо иск о взыскании убытков с неуправомоченного отчуждателя доли.

Если потерпевший собственник заинтересован в приобретении всего (стопроцентного) права собственности на жилое помещение, с иском о виндикации своей доли он может соединить требование о переводе на себя прав и обязанностей покупателя. Удовлетворение такого иска сделает указанное лицо полноценным (единоличным) собственником жилого помещения. Наконец, если долевой собственник захочет продать свою долю, он будет обязан реализовать механизм преимущественного права покупки (ст. 250 ГК РФ).

Все сказанное о купле-продаже жилого помещения, находящегося в долевой собственности, должно в полной мере применяться и к договору мены.

Теперь о дарении жилого помещения. Все жилое помещение целиком может быть подарено только по соглашению всех без исключения долевых собственников (множественность лиц на стороне дарителей). Если один из собственников подарит полноценное (стопроцентное) право собственности другому лицу (т.е. произведет неправомерное отчуждение чужой доли), у потерпевшего собственника появится право на виндикацию своей доли (предъявить иск о переводе на себя прав и обязанностей покупателя в указанной ситуации он не сможет).<sup>2</sup> Наконец, долевой собственник может вполне свободно подарить свою долю как другому собственнику, так и постороннему лицу без реализации механизма преимущественного права

---

<sup>2</sup> Саурин А.А. Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения: Дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2014. С. 100.

покупки (данная возможность прямо предусмотрена п. 2 ст. 246 ГК РФ).

Сособственник может совершенно свободно завещать принадлежащую ему долю любому избранному им лицу (опять же как своему сособственнику, так и лицу постороннему). Причем такая доля может быть завещана как одному, так и нескольким лицам ("расщепление" доли). Если обладатель доли в праве собственности на жилое помещение умрет, не оставив после себя завещание, принадлежащая ему доля войдет в состав его наследственной массы и будет распределена между наследниками по закону.

Доля в праве собственности на жилое помещение может выступать в качестве предмета договора залога. Реализовывать некий механизм преимущественного права покупки залогодателю (обладателю доли) в указанной ситуации также не нужно<sup>3</sup>.

Жилое помещение, находящееся в долевой собственности двух и более лиц, может выступать в качестве предмета и более нестандартных гражданско-правовых сделок и договоров. Например, доля в жилом помещении может стать предметом брачного договора. Выше уже приводился пример, когда мужу принадлежала 1/2 доли в праве собственности на жилое помещение, а в результате заключения брачного договора муж разбил ("расщепил") долю на две равные части и передал своей жене 1/4 доли, оставив в своем правообладании 1/4.

Жилое помещение может выступать в качестве юридического адреса организации. В Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 июля 2013 г. N 61 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица"<sup>4</sup> дается следующая информация: "Учитывая, что адрес юридического лица определяется местом

---

<sup>3</sup> В п. 2 ст. 7 утратившего в настоящее время силу Закона РФ от 29 мая 1992 г. N 2872-1 "О залоге" прямо указывалось, что залог собственником своей доли в общей долевой собственности не требует согласия остальных собственников. В п. 2 ст. 7 действующего в настоящее время Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" прямо говорится, что участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

<sup>4</sup> Экономика и жизнь (Бухгалтерское приложение). 2013. N 32.

нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности (п. 2 ст. 54 ГК РФ), и может отличаться от адреса, по которому осуществляется непосредственная деятельность, в том числе хозяйственная (производственный цех, торговая точка), регистрирующий орган не вправе отказать в государственной регистрации на основании того, что помещение или здание, адрес которого указан для целей осуществления связи с юридическим лицом, непригодно для осуществления деятельности юридического лица в целом либо вида деятельности, который указан в документах, представленных для государственной регистрации. В то же время регистрация по адресу жилого объекта недвижимости допустима только в тех случаях, когда собственник объекта дал на это согласие; согласие предполагается, если названный адрес является адресом места жительства учредителя (участника) или лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности" (п. 4).

Применительно к теме настоящего исследования данные разъяснения означают, что использование жилого помещения в качестве юридического адреса организации, учредителем и (или) руководителем которой выступает один из собственников жилого помещения, возможно только по соглашению всех собственников. Использование жилого помещения в качестве юридического адреса организации является одним из актов его распоряжения, а такое распоряжение допустимо только с согласия всех долевых собственников (п. 1 ст. 246 ГК РФ).

Теперь поговорим о распоряжении жилым помещением (его частью) посредством совершения собственником таких договоров, как коммерческий наем жилого помещения и ссуда (безвозмездное пользование) жилья. Информация на этот счет содержится в настоящее время в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за I квартал 2010 г. В рамках данного Обзора Верховному Суду РФ был задан следующий

вопрос: необходимо ли участнику общей долевой собственности на квартиру получение согласия другого собственника этого жилого помещения на вселение членов своей семьи или иных граждан? Верховный Суд РФ отвечает на этот вопрос следующим образом.

"Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением (ст. 30 ЖК РФ).

Для осуществления правомочия владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, необходимо согласие других собственников (ст. 247 ГК РФ). Данной нормой следует руководствоваться и при решении вопросов, связанных с владением и использованием жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности.<sup>5</sup>

Вселение собственником жилого помещения членов своей семьи и иных граждан является реализацией права пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением, в связи с чем необходимо согласие всех собственников этого жилого помещения. Вместе с тем при вселении в жилое помещение несовершеннолетних детей следует учитывать, что на родителей возложена обязанность воспитывать своих детей, что обуславливает необходимость их проживания совместно с родителями.

В связи с этим вселение несовершеннолетних детей в жилое помещение, где проживают их родители, осуществляется независимо от мнения остальных собственников жилого помещения<sup>6</sup>.

Внимательное прочтение данного разъяснения позволяет сделать следующие выводы.

Если один из собственников захочет передать жилое помещение (как все помещение целиком, так и его определенную часть) для проживания третьим лицам в рамках договора коммерческого найма (договор всегда

---

<sup>5</sup> Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодательства и сравнительного правоведения. М., 2018. С. 205.

<sup>6</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. N 9.

возмездный) или договора ссуды (договор всегда безвозмездный), указанные сделки такой собственник сможет совершить только с согласия всех без исключения собственников жилого помещения (данный подход, по всей видимости, должен применяться и в ситуации, когда в индивидуальном пользовании одного из собственников находится изолированная комната (реальная доля) в общем жилом помещении). Если один из долевых собственников по факту совершит обозначенные сделки в одностороннем порядке (т.е. без получения необходимого согласия), по иску заинтересованных лиц (других собственников) такие сделки могут быть признаны недействительными в судебном порядке по ст. 173.1 ГК РФ.

Практически аналогичным образом должен решаться и вопрос о вселении долевым собственником в жилое помещение своих членов семьи. Потенциальный состав членов семьи собственника жилого помещения (которые сами собственниками такого жилья не являются) определен в ч. 1 ст. 31 ЖК РФ. Данная норма выделяет две категории членов семьи собственника: к первой категории членов семьи относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника; вторая категория членов семьи - другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.<sup>7</sup>

Достаточно развернутый комментарий к ч. 1 ст. 31 ЖК РФ содержится в п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"<sup>8</sup>. Применительно к первой категории членов семьи собственника (супруги, дети, родители) в рамках данного Постановления указывается следующее: "Для признания названных

---

<sup>7</sup> Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. М.: Юрайт-Издат, 2018. С. 249-255.

<sup>8</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. N 9.

лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником, оказания взаимной материальной и иной поддержки".

Вторая категория членов семьи (другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, иные лица) раскрывается в подп. "б" п. 11 Постановления: "Членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и др.) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма)".

Что же касается непосредственного вселения одним из собственников в принадлежащее ему на праве долевой собственности жилое помещение членов своей семьи, то такое вселение (регистрация) осуществляется только с обязательного согласия всех собственников жилого помещения. Исключение в этом вопросе установлено только для вселения собственником своего несовершеннолетнего ребенка; данное заселение осуществляется родителем самостоятельно без получения согласия на это со

стороны других собственников жилья.<sup>9</sup>

Если же вселение нового члена семьи со стороны одного из долевых собственников произойдет с нарушением обозначенного порядка, то у других заинтересованных собственников появится право требовать выселения фактически вселенного члена семьи без предоставления другого жилья, а если он в жилом помещении приобрел еще и регистрацию по месту жительства (месту пребывания) - аннулирования предоставленной регистрации.

Члены семьи собственника жилого помещения не наделены правом вселения в занимаемые ими помещения членов своих семей (кроме родных несовершеннолетних детей). В п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" на этот счет дается следующее указание: "Разрешая споры, связанные с осуществлением членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением, необходимо иметь в виду, что часть 2 статьи 31 ЖК РФ не наделяет их правом на вселение в данное жилое помещение других лиц. Вместе с тем, учитывая положения статьи 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору (коммерческого) найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также части 1 статьи 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение".

Особо хотелось бы осветить проблему, связанную со сдачей в

---

<sup>9</sup> Зарубин А.В. и др. Гражданско-правовые способы защиты прав собственников недвижимости: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2018. С. 58-66.



коммерческий наем комнаты, находящейся в коммунальной квартире. Суть данной проблемы заключается в следующем. Лицу на праве единоличной собственности принадлежит комната в коммунальной квартире. Такое лицо хочет сдать свою комнату для проживания третьим лицам по договору коммерческого найма. В связи с этим возникает крайне важный вопрос: имеет ли право собственник комнаты заключить такой договор в индивидуальном порядке либо для совершения подобного договора необходимо получать согласие собственников всех комнат, расположенных в данной коммунальной квартире?

Применительно к договору социального найма эта ситуация разрешается следующим образом. Часть 2 ст. 76 ЖК РФ прямо устанавливает, что "для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей". Иными словами, нормы жилищного законодательства недвусмысленно определяют, что решение вопроса о заключении договора поднайма (аналога договора коммерческого найма в рамках найма социального) не может быть принято нанимателем единолично.<sup>10</sup> Такое решение в обязательном порядке подлежит согласованию со всеми жильцами коммунальной квартиры вне зависимости от их юридического положения (наниматели, собственники, члены семьи нанимателей (собственников)). Если хотя бы одно из указанных лиц будет возражать против совершения договора поднайма, у нанимателя не будет правовой возможности заключения данного договора и вселения в свое жилое помещение посторонних лиц.

А как же обстоят дела в этом вопросе в области права собственности на жилые помещения? Как это ни странно, но ни нормы жилищного, ни нормы гражданского законодательства прямо эту ситуацию не регулируют и не

---

<sup>10</sup> Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: ЮНИТИ-ДАНА; Закон и право, 2000. С. 250.

определяют.<sup>11</sup>

Перейдем к рассмотрению вопроса распоряжение жилым помещением в рамках совместной супружеской собственности. В нормах гражданского законодательства вопросам, посвященным распоряжению имуществом, находящимся в общей совместной собственности, посвящены п. 2 и 3 ст. 253 ГК РФ. Пункт 2 ст. 253 ГК РФ устанавливает следующее правило: "Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по соглашению всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом". Пункт 3 ст. 253 ГК РФ посвящен вопросам признания сделки по распоряжению совместной собственностью недействительной. Данная норма гласит: "Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом".

Применительно к совместной супружеской собственности порядок распоряжения указанным типом имущества урегулирован ст. 35 СК РФ. Данная статья состоит из двух ключевых предписаний. Во-первых, п. 2 ст. 35 СК РФ указывает следующее: "При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке

---

<sup>11</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. N 5-КГ13-101 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 4.

знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки".

Во-вторых, для распоряжения недвижимым имуществом, находящимся в совместной супружеской собственности, установлены специальные правовые предписания, а именно п. 3 ст. 35 СК РФ гласит: "Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки".

Содержание указанных норм гражданского и семейного законодательства может быть выражено в следующих юридических тезисах.

1. Выше уже неоднократно указывалось, что в конструкции совместной собственности отсутствуют доли (бездолевая собственность). Ни одному из участников совместной собственности не принадлежат конкретные (строго определенные, идеально выраженные) доли в праве собственности на вещь. Это означает, что сделки с долями в рамках совместной собственности совершены быть не могут. Вещь (в том числе и жилое помещение) может выступать предметом разнообразных гражданско-правовых сделок и договоров только как целостный объект, без искусственного "расщепления" такой вещи на какие-либо доли или пропорции. Реализация некоего механизма преимущественного права покупки в процессе отчуждения вещи, находящейся в совместной собственности, не требуется.

2. Нормы гражданского и семейного законодательства прямо говорят о том, что сделку с вещью, находящейся в совместной собственности, может совершить один из участников общей собственности (один супруг). По

общему правилу такому участнику (супругу) не нужно получать специального согласия на совершение сделки от другого участника, выдачи от него какой-либо особой доверенности. Согласие другого собственника на совершение сделки предполагается.

3. Для совершения сделок с отдельными категориями объектов гражданских прав (в первую очередь - объектов недвижимости), находящихся в совместной супружеской собственности, нормы семейного законодательства устанавливают определенные юридические особенности.

Если конкретизировать данную правовую норму, то выстроится следующая картина. Если жилое помещение (объект недвижимости) находится в совместной супружеской собственности, то одному из супругов необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга при совершении таких сделок, как продажа жилья, его мена или дарение, передача жилого помещения в рамках договора ренты, залог жилья.<sup>12</sup>

Неоднозначным выглядит решение вопроса о порядке покупки одним из супругов объекта недвижимости. На практике, насколько мы можем судить, данный вопрос решается совершенно по-разному (кто-то требует нотариальное согласие супруга на покупку другим супругом недвижимого имущества, кто-то - нет). Практика Верховного Суда РФ исходит из того, что для покупки в рамках договора купли-продажи одним из супругов объекта недвижимости нотариальное согласие другого супруга не требуется<sup>13</sup>.

4. В случаях, когда один из супругов распорядился жилым помещением без получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга, последний имеет возможность оспорить совершенную сделку. Статья 35 СК

---

<sup>12</sup> Подробнее см.: п. 39 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 июля 2012 г. N 42 "О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством"; Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за II квартал 2013 г., утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 20 ноября 2013 г. (Определение N 18-КГ13-27).

<sup>13</sup> Подробнее см.: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2016), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 октября 2016 г. (Определение N 308-КГ15-13732). В рамках данного Обзора рассматривается и вопрос об особенностях заключения одним из супругов договора аренды недвижимого имущества (Определение N 304-КГ16-369).

РФ на этот счет прямо указывает, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Систематическое толкование п. 2 и 3 ст. 35 СК РФ, а также п. 2 и 3 ст. 253 ГК РФ позволяет сделать вывод, что указанная сделка может быть признана недействительной по иску заинтересованного супруга только в случае, если будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение сделки.

Теперь обратимся к практике Верховного Суда РФ. Первое дело будет касаться ситуации, когда одному супругу потенциально удалось признать совершенную другим супругом сделку по распоряжению жилым помещением недействительной по тому основанию, что другая сторона в сделке знала о несогласии супруга на совершение обозначенной сделки.

Е. обратилась в суд с иском к А. (сыну) и Г. (бывшему мужу), с учетом уточнения требования просила признать квартиру имуществом, совместно нажитым во время брака, произвести раздел указанной квартиры, признав за ней право собственности на 1/2 доли в праве собственности, признать договор дарения квартиры, заключенный между ответчиками, недействительным, применить последствия недействительности сделки. Решением Невского районного суда г. Санкт-Петербурга, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда, Е. в удовлетворении исковых требований отказано. В кассационной жалобе Е. просила об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 22 января 2013 г. жалобу удовлетворила, указав следующее. Судом установлено, что Е. и Г. состояли в браке с 1973 г. 25 июля 1995 г. между Главным управлением городского строительства и Г. как военнослужащим, имеющим жилищный сертификат, заключен договор купли-продажи трехкомнатной квартиры.

Решением мирового судьи от 12 января 2010 г. брак между Е. и Г. расторгнут. 9 ноября 2010 г. (после расторжения брака) между Г. и его сыном А. заключен договор дарения спорной квартиры. На основании данного договора 24 ноября 2010 г. за А. зарегистрировано право собственности на эту квартиру. Отказывая в удовлетворении иска Е., суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемый договор дарения квартиры был заключен после расторжения брака между Е. и Г., в связи с чем к спорным правоотношениям подлежит применению ст. 253 ГК, в соответствии с которой совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом. Однако суду не было представлено доказательств, с достоверностью свидетельствующих о том, что А. знал и заведомо должен был знать об отсутствии согласия Е. на заключение договора дарения квартиры.

С такими выводами суда согласилась судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала вынесенные судебные постановления ошибочными по следующим основаниям. В силу п. 2 ст. 253 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по соглашению всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых

полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом (п. 3 ст. 253 ГК РФ).

Таким образом, совершать сделку по распоряжению общим имуществом может каждый из участников совместной собственности. При этом согласие одних участников совместной собственности на совершение сделки по отчуждению общего имущества другим участником совместной собственности может предусматривать, что такое отчуждение должно осуществляться на определенных условиях.<sup>14</sup>

Если третье лицо было осведомлено о решении участника совместной собственности об отчуждении имущества на определенных условиях, то сделка по распоряжению общим имуществом, совершенная на других условиях, может быть признана недействительной по требованию другого участника общей собственности, по мотиву отсутствия у участника, совершившего такую сделку, необходимых полномочий.

Как установлено решением суда первой инстанции, в судебном заседании Е. показала, что после расторжения брака Г. собирался подарить ей и сыну А. по 1/2 доли спорной квартиры каждому. В начале ноября 2010 г. они втроем были у нотариуса. За оформление сделки дарения 1/2 доли квартиры ей необходимо было уплатить государственную пошлину, но такой суммы у нее не оказалось. От получения квартиры в порядке дарения Е. не отказывалась. Однако через два месяца, собрав необходимую сумму для уплаты пошлины, Е. узнала, что бывший муж подарил всю квартиру сыну А.

Вместе с тем представитель ответчиков в судебном заседании ссылался на то, что сделка дарения квартиры между отцом и сыном была совершена после развода супругов, о совершении сделки дарения квартиры сыну истица знала и возражений не высказывала. На момент совершения сделки истица являлась бывшей супругой собственника квартиры Г., должна была уплатить налог на дарение, однако от его уплаты отказалась и дала согласие на передачу

---

<sup>14</sup> Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2017. № 2. С. 2 - 5.

всей квартиры сыну А.

Таким образом, в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции между объяснениями сторон возникли противоречия, требовавшие устранения и дополнительной проверки. Между тем судом первой инстанции данные противоречия устранены не были, в результате чего решение суда было основано на не установленных судом обстоятельствах.

Суд не учел, что выяснение обстоятельств, при которых была отчуждена названная квартира, являлось необходимым для установления того, знал ли А. или должен был заведомо знать о том, что Е. возражала против передачи ему всей квартиры по договору дарения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение Невского районного суда г. Санкт-Петербурга и определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции<sup>15</sup>.

Наконец, можно привести и такое дело, в котором будет дан ответ на вопрос, как еще можно поступать супругу (бывшему супругу) в случае нарушения его имущественных прав совершением другим супругом сделки по распоряжению совместной супружеской собственностью.

А. обратился с иском к О. о взыскании неосновательного обогащения. В обоснование иска А. указал, что с 1994 по 2005 г. состоял в браке с О. В период брака на имя О. по договору купли-продажи, заключенному в 1998 г., была приобретена двухкомнатная квартира. После расторжения брака по договору купли-продажи 2008 г. О. без получения согласия истца и не поставив его в известность, продала квартиру, в связи с чем истец просил взыскать с О. компенсацию неосновательного обогащения в размере денежной суммы, полученной ею по договору купли-продажи квартиры.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что после расторжения брака спорная

---

<sup>15</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 января 2013 г. N 78-КГ12-32 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. N 8.



квартира не была предметом раздела между бывшими супругами, с требованием о выделе своей доли в праве собственности на квартиру А. не обращался, право собственности на квартиру сохранено за О., которая была вправе распорядиться принадлежащим ей имуществом, при этом сделка купли-продажи А. оспорена не была.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции. Рассмотрев дело в кассационном порядке, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ установила существенные нарушения норм материального права, выразившиеся в следующем.

В соответствии с п. 1 ст. 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов являются в том числе приобретенные за счет общих доходов супругов недвижимые вещи и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства (п. 2 ст. 34 СК РФ).

Согласно п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 5 ноября 1998 г. N 15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" общей совместной собственностью супругов, подлежащей разделу, является любое нажитое ими в период брака движимое и недвижимое имущество, которое в силу ст. 128, 129, 213 ГК РФ может быть объектом права собственности граждан, независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено или внесены денежные средства, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Судом по делу установлено, что спорная квартира была приобретена на имя О. по договору купли-продажи в период брака с А. Таким образом, в силу положений указанного закона и разъяснений Пленума Верховного Суда РФ данное имущество является общей совместной собственностью супругов.

Суд, придя к выводу о том, что полученные ответчиком О. по сделке денежные средства от продажи спорной квартиры неосновательным

обогащением не являются, исходил из того обстоятельства, что сделка по продаже спорной квартиры, которая никем оспорена не была, осуществлена ответчиком после расторжения брака.

Между тем суд не учел, что расторжение брака между супругами не изменяет режима общей совместной собственности супругов на имущество, приобретенное в браке, в связи с чем бывший супруг имеет право требовать получения денежной компенсации за отчужденное после расторжения брака имущество. Размер компенсации подлежит определению исходя из полагающейся доли в праве собственности на это имущество.

После продажи спорной квартиры О. должна была выплатить А. долю от полученной по договору купли-продажи денежной суммы как супружеской доли, однако ею этого сделано не было.

Указанные обстоятельства не были исследованы судом при разрешении данного спора<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 2 июня 2015 г. N 5-КГ15-47 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. N 2.